

## Intermaris focust op kerntaak



De kerntaak van Intermaris is het verhuren en bouwen van sociale huurwoningen. Zo voorziet Intermaris de doelgroep van passende huisvesting. Om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan deze kerntaak, besloot Intermaris om enkele woningcomplexen te verkopen die niet tot de kernregio's Hoorn, Purmerend en Waterland behoren. Het gaat om negen (zorg-) woningcomplexen met circa 250 woningen en een aantal maatschappelijke ruimten in Noord-Holland. De verkoop levert inkomsten op waarmee de corporatie nieuwe investeringen kan doen ten behoeve van de kerntaak.

### **Buiten de kernregio**

Cees Tip, bestuurder Intermaris: "Wij informeerden de afgelopen periode alle huurders en overige betrokkenen over de verkoop. Aanleiding om deze portefeuille nu te verkopen is de focus op onze kerntaak en kernregio: het bieden van betaalbare woningen en een aangename woonomgeving in de gemeenten Hoorn, Purmerend en Waterland aan mensen met een laag inkomen. De (zorg)woningen uit deze portefeuille vallen hier niet onder, omdat ze in een ander gebied liggen."

Het gaat om complexen buiten het kerngebied van Intermaris, namelijk in de gemeenten Medemblik, Koggenland, Opmeer en Wijdewormer. De woningen zijn verdeeld over negen complexen in de plaatsen Avenhorn, Aartswoud, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wijdewormer, Wognum en Zuidermeer.

### **Wie gaat de complexen kopen ?**

De woningcomplexen worden aangeboden aan diverse partijen, bijvoorbeeld aan andere corporaties of beleggers. Aan de verkoop zijn diverse voorwaarden verbonden. Zo moet een koper een Verklaring Omtrent het Gedrag overleggen. Het ministerie van Veiligheid en Justitie verstrekt deze verklaring en is daarmee een waarborg voorgoed gedrag. Als er een koper is, dan is goedkeuring voor de verkoop nodig van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

### **Wat betekent het voor de huurders ?**

Als de nieuwe partijen bekend zijn, maakt Intermaris dit kenbaar aan de bewoners in de complexen; naar verwachting is dat het eerste kwartaal van 2019. Tot die tijd blijft Intermaris de verhuurder. Er verandert dus nog niets. Op het moment dat een nieuwe partij de eigenaar wordt, verandert er voor de huurders ook niet veel. Zij blijven gewoon huren en de rechten en plichten die in het huurcontract geregeld zijn blijven ook ongewijzigd. De geldende huurwetgeving biedt blijvende bescherming.

## **Verhuurders gaan betalen voor Huurcommissie**

Verhuurders gaan met ingang van 2018 jaarlijks een verhuurderbijdrage betalen voor het werk van de Huurcommissie. Dit is het gevolg van een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.



De bijdrage geldt voor verhuurders die op 1 januari 2017 meer dan 50 huurwoningen hadden met een huur onder € 710,68. Verhuurders betalen een vast tarief per woning, waarbij de eerste 50 woningen niet meetellen. Voor 2018 is het tarief € 2,36 per woning. Voor een verhuurder met 1000 huurwoningen komt dit dus neer op € 2.242,-. De verhuurderbijdrage moet niet worden verward met de verhuurderheffing, de miljardenbelasting die verhuurders aan het rijk betalen.

### **Onacceptabel**

Paulus Jansen, directeur van de Woonbond, vindt de maatregel een afwenteling op de corporaties van publieke kosten voor rechtsbescherming. 'De Huurcommissie is een goedkoop alternatief voor de rechter, in andere sectoren betalen partijen ook geen aparte bijdrage voor de bekostiging van de rechtsgang. Door de vrijstelling van verhuurders met minder dan 50 woningen en woningen boven € 711,- worden de kosten ook nog eens zeer selectief in rekening gebracht bij de sociale huursector. Dat vinden wij onacceptabel.'

## **Contouren 36 nieuwe sociale huurwoningen Binneblifstraat, Merensstraat en Drieboomlaan zichtbaar.**



Het betonnen casco van de laatste van de 36 nieuwe sociale huurwoningen van Intermaris in de Binneblifstraat, Merensstraat en Drieboomlaan is klaar. Nu moet de aannemer met steigers aan de gang; de mansardekappen gaan erop, evenals de pannen en over twee weken starten de metselaars.

In de eerste blokken, aan de Merensstraat, zijn al voorbereidingen getroffen voor de afbouw. Het leidingwerk zit er al in, de zandcementvloer kan erin en dan volgen de binnenwanden.

De nieuwbouw vervangt 38 eengezinswoningen, die in slechte staat verkeerden, omdat ze niet op heipalen waren gefundeerd. Eind vorig jaar werden ze gesloopt en het feestelijke startsein voor de nieuwbouw klonk deze zomer. De oplevering van de woningen wordt verwacht in het voorjaar van 2019.

## **Kabinet geeft niet thuis bij verduurzamen huursector**

Het kabinet is met een reactie gekomen op de plannen vanuit de onderhandelende partijen over het Klimaatakkoord. Helaas geeft het kabinet niet thuis als het gaat om de nodige inzet die zij zelf moeten leveren voor een succesvolle en betaalbare aanpak van het verduurzamen van de huursector.

Aan woningcorporaties wordt gevraagd het voortouw te nemen in het verduurzamen van woningen. Dat betekent dat woningcorporaties tegen de aanloopkosten van de innovatie aanlopen.

# meldpunt energiealarm



## **Rekening verduurzaming**

Om de verduurzamingslag te kunnen betalen, zonder dat hier forse huurverhogingen tegenover staan, moet de belastingdruk bij corporaties omlaag. Die loopt onder de huidige kabinetsplannen op tot 3 miljard euro in 2021. In het Klimaatakkoord op hoofdlijnen dat afgelopen zomer werd gepresenteerd stond dan ook dat de verhuurderheffing die verhuurders betalen over de waarde van hun sociale huurwoningen, gehalveerd moet worden. Het kabinet is hier in hun reactie niet op in gegaan. Zonder deze tegemoetkoming wordt de verduurzaming een onmogelijke opgave, blijkt uit berekeningen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## **Hoge gasprijs**

In de plannen van het Klimaatakkoord gaat elektriciteit goedkoper, en gas duurder worden. Een logische stap, maar de Woonbond vindt dat er wel rekening gehouden moet worden met huurders met een laag inkomen. Zij gaan zelf niet over het verduurzamen van de woning, maar zien de gasrekening wel stijgen, terwijl ze vaak al een groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur en energie. Het kabinet wil dat in kaart wordt gebracht wat het effect is voor huishoudens met een laag inkomen. De Woonbond wil dat lage inkomens volledig gecompenseerd worden voor hun stijgende energierekening.

## **Commerciële huursector**

Ook worden er geen duidelijke eisen gesteld aan de verduurzaming van de commerciële huursector. Terwijl ook hier huurders de gasprijs zien stijgen, kunnen zij geen energiebesparende maatregelen verwachten. Over de koopsector zegt het kabinet geen eisen te willen stellen, maar huiseigenaren met subsidies te willen verleiden. Dat staat in schril contrast met de corporatiesector, die gevraagd wordt het voortouw te nemen terwijl de belastingdruk stijgt.

## **Slecht geïsoleerde huurwoning? Doe een melding!**

De Woonbond verzamelt meldingen om de problemen van huurders in slecht geïsoleerde huurwoningen duidelijk te maken bij de politiek. Woont u ook in een slecht geïsoleerde huurwoning? Loopt u tegen torenhoge stookkosten aan? Ligt u met een gebreide trui in bed om de stookkosten te drukken? Doe een melding op het [Meldpunt Energiealarm](#).

## Steeds meer economische daklozen

Er melden zich steeds meer 'economische daklozen' bij opvangcentra in Nederland. Het gaat om mensen die door een economische tegenslag, zoals een scheiding of faillissement, geen woning meer hebben. Dat melden hulporganisaties aan de Telegraaf .



### Tekort aan betaalbare woningen

De Nederlandse opvangcentra zitten 'barstensvol' zegt Jan Laurier. Hij is voorzitter van brancheorganisatie Federatie Opvang. Laurier: „Het aantal mensen dat beroep doet op opvang, neemt toe. Doordat er een tekort is aan betaalbare woningen lopen de opvanglocaties over.” Het aantal daklozen verdubbelde tussen 2009 en 2015 bijna. Eind 2016 telde Nederland 31.000 mensen zonder huis. Het is onduidelijk hoe groot het aandeel economische daklozen precies is omdat de organisaties dat niet op die manier bijhouden.

### Armoede onder huurders

Niet alleen het tekort aan betaalbare huurwoningen speelt een rol. Vorig jaar concludeerde het College voor de rechten van de Mens in een armoederapport dat de stijgende woonkosten en achterblijvende inkomens voor armoede zorgen. In het rapport spreekt het college van 'grote problemen met betaalbaarheid van de woonkosten. Dit leidt onder andere tot steeds meer armoede en is ook een oorzaak van dakloosheid.' Het gaat dan met name om de lage inkomens in de sociale huursector. Op ons Meldpunt Huuralarm komen geregeld meldingen binnen van huurders die de huur amper kunnen opbrengen. Ook van het niet kunnen vinden van een betaalbare huurwoning wordt regelmatig melding gedaan.

## Hulpverlening door WonenPlus

Als u langer zelfstandig in uw woning wilt blijven, kan dat vaak niet zonder hulp van buitenaf. Hiervoor zijn, ook in Hoorn, diverse instanties die zich daarvoor inzetten.

### WonenPlus Hoorn

WonenPlus en MEE & de Wering bieden hulp en ondersteuning aan iedereen met een beperking of chronische ziekte. Ze zijn er ook voor mensen die psychisch kwetsbaar zijn of last hebben van geheugenproblemen.

WonenPlus biedt ook praktische diensten aan zelfstandig wonende ouderen.

Het merendeel van de diensten wordt uitgevoerd door (gespecialiseerde) vrijwilligers. Vrijwilligers krijgen ondersteuning bij hun werkzaamheden van de coördinator. Het grote voordeel van een vrijwilliger is dat hij of zij als maatje naast u staat en helpt bij de doelen waar u zelf aan wilt werken. Of dat nu gaat om de eigen administratie, (dreigende) schulden, het opbouwen van contacten of andere levensvragen of regelvragen.

Wonen Plus werkt samen met diverse organisaties: zorgaanbieders (Geriant, GGD, Wilgaerden, etc.) gemeenten en welzijnsorganisaties (stichting Netwerk etc.).

WonenPlus Hoorn heeft een servicepunt waar u terecht kunt met vragen en problemen. Op (bijna) alle vragen hebben de vrijwilligers een antwoord en voor (vrijwel) elk probleem wordt een oplossing gezocht. Met één telefoontje (088 - 00 75 170) naar het servicepunt regelt u alles! U kunt natuurlijk ook langskomen.

### **Zijn er kosten aan verbonden?**

Er zijn gratis diensten en diensten waarvoor een kleine vergoeding wordt gevraagd. Als u gebruik wilt maken van deze diensten, kunt u lid worden van WonenPlus. Een abonnement kost € 15,05 per kalenderjaar. Huurders van woningstichting Intermaris betalen € 7,50.

### **Lid worden van WonenPlus**

Wilt u gebruik maken van de diensten van WonenPlus?

Bel voor een lidmaatschap naar het servicepunt, tel. 088 – 00 75 170 of stuur een e-mail naar [wonenplus-hoorn@meewering.nl](mailto:wonenplus-hoorn@meewering.nl) o.v.v. Lid worden WonenPlus.

MEE & de Wering  
Koopvaarder 1 | 1625 BZ Hoorn  
088 00 75 140  
[infohoorn@meewering.nl](mailto:infohoorn@meewering.nl)

Bereikbaar maandag t/m vrijdag tussen 09.00 - 17.00 uur.